

---

## OMGEVINGSVERGUNNING met uitgebreide procedure

Project : het inrichten van een bijgebouw (schuur) tot gastenverblijf en Bed & Breakfast  
Locatie : Oosterveldweg 9 in Geesteren  
(kadastrale gegevens: gemeente Geesteren, sectie K en nummer 859)  
Nummer : AB 2015225  
Verzonden : 19 DEC. 2016

---

### Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij aan u, [REDACTED], wonende op het adres Oosterveldweg 9 in Geesteren de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- **'het gebruiken van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan'** (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder c) voor het inrichten van een bijgebouw (schuur) tot gastenverblijf en Bed & Breakfast op het adres Oosterveldweg 9 in Geesteren. Het betreft "Buitengebied, Oosterveldweg 9 Geesteren (2015)", met ID-code: NL.IMRO.1859OVGB20150026-0100.

### Activiteit 'bouwen' (Wabo artikel 2.1 lid 1 onder a)

Uw bouwwerkzaamheden merken wij aan als vergunningsvrije werkzaamheden. Wij hebben deze werkzaamheden daarom niet getoetst aan het Bouwbesluit of Bouwverordening.

### Bijlagen

Bij dit besluit treft u ook uw aanvraag om een omgevingsvergunning aan inclusief de tekeningen en andere bijlagen. Deze documenten zijn gestempeld en zijn onderdeel van het besluit. Op 19 december 2016 zijn de gewaarmerkte bijlagen per WeTransfer naar u verzonden.

### Procedure

#### *Publicatie ingekomen aanvraag*

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 1 september 2015 gepubliceerd in de bijlage 'BerkeBericht' van het huis-aan-huisblad 'Achterhoek Nieuws'. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen reacties binnengekomen.

#### *Bevoegd gezag*

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat wij bevoegd zijn om een beslissing te nemen over uw aanvraag (hoofdstuk 3 Besluit omgevingsrecht).

#### *Nemen van het besluit*

De voorbereiding tot het nemen van een besluit hebben wij uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (artikel 3.10 van de Wabo). Uw aanvraag hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan (artikel 2.10 van de Wabo). Daarnaast hebben wij uw aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet hieraan.

#### *Inspraakprocedure*

Op 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad besloten om voorafgaand aan het toepassen van een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb). De inspraakprocedure is gevoerd (artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht) volgens de gemeentelijke Inspraakverordening waarbij een inspraaktermijn van 2 weken is aangehouden.

Uw aanvraag met bijlagen heeft van 16 december 2015 tot en met 29 december 2015 voor inspraak ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen tegen de aanvraag in te dienen. Naar aanleiding van deze inspraakprocedure zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

### *Bestuurlijk vooroverleg instanties*

Wij hebben beoordeeld of uw aanvraag met bijlagen ook moet worden voorgelegd aan de instanties die bij de zorg voor de ruimtelijke ordening betrokken zijn of belast zijn met de behartiging van belangen die daarbij in het geding zijn (artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht). Deze instanties zijn de Provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel. De betrokken instanties hebben geen opmerkingen gemaakt over het afwijken van de bestemmingsplannen, omdat de door hen te dienen belangen niet in het geding zijn bij uw bouwplan. Dit is nader toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing bij dit besluit.

### *Ter inzage legging ontwerpbesluit*

Tussen 14 september en 25 oktober 2016 heeft een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbende in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen (artikel 3.10 Wabo/ afdeling 3.4 Awb). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

### *Beroep en/of voorlopige voorziening*

Op de laatste bladzijde, na de handtekening van dit besluit, leest u hoe u beroep kunt instellen tegen dit besluit.

## **Voorschriften**

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U moet uw activiteit uitvoeren zoals dat is aangegeven op de gestempelde tekeningen en bijlagen.

## **Opmerkingen**

Een vergunning voor de activiteit bouwen is wel door u aangevraagd. Uit de aangeleverde stukken blijkt echter dat de door u aangegeven bouwwerkzaamheden vergunningsvrij kunnen worden uitgevoerd. Deze omgevingsvergunning is tevens een bevestiging dat u de aangevraagde bouwwerkzaamheden vergunningsvrij kunt uitvoeren. Wij brengen hiervoor geen leges bij u in rekening.

## **Aanwijzingen bij de uitvoering**

Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet u zich aan een aantal regels houden. Deze vindt u in de **groene bijlage** bij dit besluit.

## **Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### **1. Bestemmingsplan**

Het perceel waarop u de activiteit wilt uitvoeren ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Borculo' en heeft de bestemming 'Bedrijfsbebouwing'. Het bijgebouw (schuur) wordt vergunningsvrij verbouwd om het te gebruiken als gastenverblijf en Bed & Breakfast. Dit gebruik is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan.

Een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan geldt tevens als verzoek om het bouwwerk te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.11 lid 2 Wabo).

Er is geen binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk, omdat:

- er hier geen sprake is van een niet agrarisch bedrijf of inrichting;
- de Bed & Breakfast activiteiten plaatsvinden in een bijgebouw (schuur) en niet in de woning.

Het betreft het intern verbouwen van een schuur van 51 m<sup>2</sup>. De schuur is een bestaand bijgebouw bij de (bedrijfs-) woning en zal niet worden gebruikt voor permanente bewoning. Het plan voldoet aan de regels voor het realiseren van een gastenverblijf en Bed & Breakfast zoals opgenomen in het vernietigde bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2012', artikel 35.1 en 35.2. Op basis van deze regels kon met een afwijkingsprocedure worden meegewerkt. In dit bestemmingsplan is de huidige bestemming 'Wonen' opgenomen. Dit bestemmingsplan is vernietigd. Het is daardoor niet meer van toepassing, maar geldt wel als richtlijn.

Het plan voldoet aan het functieveranderingsbeleid 'functies zoeken plaatsen zoeken functies'. Het perceel ligt in het 'waardevol landschap'. Binnen dit gebied is het mogelijk om 50% van de overige gebouwen (tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>) te gebruiken voor de nevenfunctie verblijfsrecreatie (zonder

extra bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit). Ook zijn er qua milieu geen belemmeringen, waardoor wij bereid zijn mee te werken aan een grote afwijking van het bestemmingsplan (*artikel 2.12 lid 1 onder a 3*). De ruimtelijke onderbouwing "Buitengebied, Oosterveldweg 9 Geesteren (2015) van december 2016 maakt onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

#### *Exploitatie*

Wij zijn met u een overeenkomst aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de exploitatie over de in de buitenplanse afwijking begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

#### **2. Welstand**

Het welstandsaspect is niet van toepassing op uw project omdat het uiterlijk van het bouwwerk niet wordt gewijzigd.

#### **3. Bouwbesluit en Bouwverordening**

Wij wijzen u er op dat het bouwwerk moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

#### **4. Bodem**

Voor uw bouwplan is volgens artikel 8 lid 3 van de Woningwet geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist. Voor de ontwikkeling is geen verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) of een verkennend asbestonderzoek (conform NEN 5707) noodzakelijk. Het gaat hier om een gebouw kleiner dan 50 m<sup>2</sup> (binnenwerks). *Wel is het belangrijk alert te zijn op asbest op het perceel. Wanneer asbest wordt aangetroffen, kan alsnog een bodem (asbest) onderzoek noodzakelijk zijn.*

#### **5. Archeologie**

Voor uw project is op grond van ons archeologisch beleid geen archeologisch onderzoek vereist, omdat de bodem door de activiteit niet wordt verstoord. Eventuele archeologische waarden in de bodem worden daardoor ook niet verstoord.

#### **6. Milieu**

Het milieuaspect is niet van toepassing op uw aanvraag.

Borculo, 19 december 2016,

Namens burgemeester en wethouders van Berkelland,



E.E. Bullée,  
vergunningverlener omgevingsrecht.

## **BEROEP**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, twee dagen na het publiceren van dit besluit in het huis-aan-huisblad 'BerkeBericht' en de 'Staatscourant'. Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem

Wat moet er altijd in uw beroepschrift staan?

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroepschrift verstuurt;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de reden waarom u beroep aantekent.

Let er op dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.

Voor de rechtbank is het belangrijk dat u een kopie van het besluit meestuurt.

### **Voorlopige voorziening**

Als u in beroep gaat blijft het besluit geldig totdat de rechter over uw beroep heeft beslist. Misschien kunt u de beslissing in beroep niet afwachten. U kunt dan bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al in beroep bent gegaan. U moet dan duidelijk aangeven dat het uitvoeren van dit besluit voor u ernstige gevolgen heeft. De rechter kan dan beslissen of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht.

U kunt uw verzoek sturen naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let er op dat u een kopie van het beroepschrift meestuurt. Voor dit verzoek moet u griffierecht betalen. U krijgt hierover een brief van de rechtbank.